

Наследование неприватизированного жилого помещения: полный правовой разбор

1. Краткая постановка вопроса

Вопрос сформулирован как «кто может вступить в наследство помещения, если оно не имеет приватизации». Юридически корректная постановка требует разграничить несколько принципиально разных ситуаций, которые в бытовой речи обозначаются одной фразой «неприватизированная квартира»:

- (а) жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда социального использования, занимаемое по договору социального найма (ст. 60 ЖК РФ, ст. 672 ГК РФ);
- (б) помещение специализированного жилищного фонда (служебное, общежитие, маневренный фонд);
- (в) помещение в доме жилищно-строительного кооператива с невыплаченным паем;
- (г) помещение, занимаемое по договору коммерческого найма (гл. 35 ГК РФ);
- (д) помещение, формально «неприватизированное», но уже находящееся в собственности гражданина по иным основаниям (покупка, дарение, ранее открытое наследство, выплата пая).

Ответ принципиально различается по каждой версии, причём в первом — основном — варианте ответ таков: **само помещение в состав наследства не входит, и «вступить в наследство помещения» не приходится никому; наследуется не право пользования, а иное имущество, тогда как проживавшие совместно с нанимателем члены его семьи сохраняют право пользования в силу закона и могут переоформить договор на себя (ст. 69, 82 ЖК РФ, ст. 1112 ГК РФ)**. Ниже разобраны все версии, включая исключение — незавершённую приватизацию.

2. Версия 1 (основная): жилое помещение по договору социального найма

2.1. Квалификация и правовой режим

Жилое помещение, не прошедшее приватизацию и предоставленное гражданину в государственном или муниципальном жилищном фонде социального использования, занимает на основании договора социального найма (ч. 1 ст. 49, ст. 60, ст. 63 ЖК РФ; п. 1 ст. 672 ГК РФ). Договор является

бессрочным (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ), письменным, заключается по типовой форме (ст. 63 ЖК РФ). Собственником помещения остаётся публично-правовое образование (Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование).

Ключевая для вопроса норма — п. 3 ст. 672 ГК РФ: к договору социального найма применяются лишь прямо перечисленные статьи ГК РФ (674, 675, 678, 680, 681, п. 1–3 ст. 685), а иные положения ГК РФ применяются, «если иное не предусмотрено жилищным законодательством». Это означает, что **правило п. 2 ст. 686 ГК РФ о «замене нанимателя» и сохранении договора найма при смерти нанимателя к социальному найму напрямую не применяется** — этот вопрос решается жилищным законодательством (ст. 82, 83 ЖК РФ).

2.2. Почему право пользования не входит в наследство

Согласно ст. 1112 ГК РФ, в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи и иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности. При этом абз. 2 ст. 1112 ГК РФ прямо исключает из наследства личные неимущественные права и нематериальные блага, а также **имущественные права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя**.

Право пользования жилым помещением по договору социального найма носит лично-доверительный характер: оно возникло из административного по своей природе акта предоставления жилья конкретному гражданину и его семье, неразрывно связано с личностью нанимателя и по своей природе не может быть передано другому лицу в порядке универсального правопреемства без воли наймодателя. Именно поэтому:

- договор социального найма не может быть «унаследован» как объект — он либо продолжает действовать в отношении того же помещения с участием членов семьи умершего нанимателя, либо прекращается;
- ч. 5 ст. 83 ЖК РФ прямо называет единственный «личный» случай прекращения договора смертью нанимателя — **смерть одиноко проживавшего нанимателя**. Из этого следует обратное: если в помещении проживают иные члены семьи нанимателя, договор смертью нанимателя **не прекращается**.

2.3. Кто сохраняет право пользования и кто становится нанимателем

Правовое положение членов семьи нанимателя урегулировано ст. 69 ЖК РФ:

- ч. 1 — к членам семьи нанимателя относятся проживающие совместно с ним супруг, дети и родители данного нанимателя; другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы — если они вселены нанимателем именно в качестве членов своей семьи и ведут с ним общее хозяйство;
- ч. 2 — члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору наравне с нанимателем (это положение дублируется в п. 2 ст. 672 ГК РФ);
- ч. 4 — если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя, но продолжает проживать в занимаемом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи.

Далее применяется ст. 82 ЖК РФ: дееспособный член семьи нанимателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключённому договору социального найма вместо первоначального нанимателя; **такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.** Требование реализуется путём заключения с наймодателем договора (дополнительного соглашения) на того члена семьи, который изъявил такое желание; при отказе наймодателя или при споре между членами семьи вопрос разрешается в судебном порядке — требование формулируется как иск о признании нанимателем (об обязанности заключить договор).

Крайне важна ст. 71 ЖК РФ: **временное отсутствие нанимателя, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечёт изменения их прав и обязанностей по договору социального найма.** Это означает, что наследник, который был вселён в помещение как член семьи нанимателя, но на дату смерти временно отсутствовал (учёба, служба, длительное лечение, работа в другом регионе), право пользования не утрачивает и может претендовать на признание себя нанимателем.

Существенно и то, что регистрация по месту жительства не является ни правообразующим, ни правопрекращающим фактором; юридически значимо вселение в качестве члена семьи и совместное проживание (ст. 69 ЖК РФ). Одновременно **лица, не приобретшие статуса члена семьи умершего нанимателя, права пользования не получают** — в частности:

- временные жильцы (ст. 80 ЖК РФ);

- поднаиматели, которые прямо «не приобретают самостоятельное право пользования жилым помещением», и ответственным перед наймодателем остаётся наниматель (ч. 3 ст. 76 ЖК РФ);
- граждане, проживавшие в помещении без вселения в установленном порядке (например, при вселении с нарушением ст. 70 ЖК РФ);
- лица, чьё право пользования прекращено судебным решением (например, в порядке ч. 4 ст. 69 ЖК РФ по иску заинтересованного лица, в том числе наймодателя).

2.4. Наследники, не проживавшие в помещении

Наследники по закону (ст. 1142–1145 ГК РФ) или по завещанию (ст. 1118–1120 ГК РФ), которые не проживали совместно с умершим нанимателем и не были вселены им в качестве членов семьи, **никаких прав на данное жилое помещение не приобретают** — ни права собственности, ни права пользования. Они наследуют иное имущество наследодателя (вклады, движимые вещи, иные объекты недвижимости, доли в уставных капиталах и т.п.), но не «квартиру по соцнайму» и не «место в очереди на приватизацию». Право пользования неотчуждаемо и не передаётся даже в порядке наследственной трансмиссии (ст. 1156 ГК РФ) или наследования по праву представления (ст. 1146 ГК РФ), поскольку его объектом является право, не входящее в наследственную массу.

2.5. Практический вывод по версии 1

1. «Вступить в наследство помещения» в этой ситуации не может никто — наследства в отношении помещения не открывается (ст. 1112 ГК РФ).
2. Право пользования сохраняют лица, проживавшие совместно с умершим нанимателем в качестве членов его семьи (ст. 69, 71 ЖК РФ).
3. Любой дееспособный член семьи умершего нанимателя вправе требовать признания себя нанимателем (ст. 82 ЖК РФ); при споре — в судебном порядке.
4. Если умерший был единственным проживавшим, договор прекращается в силу ч. 5 ст. 83 ЖК РФ, помещение возвращается в распоряжение наймодателя и распределяется в установленном порядке (ст. 57 ЖК РФ).
5. Наследники, не проживавшие в помещении, сохраняют права только на остальное наследственное имущество.

3. Версия 2: помещение специализированного жилищного фонда

3.1. Регулирование

Служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда и иные помещения специализированного фонда предоставляются по договорам найма специализированных жилых помещений (ст. 92, 94, 99, 100, 105 ЖК РФ) и по общему правилу **приватизации не подлежат** (ст. 4 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»). Договоры носят срочный характер (ст. 100 ЖК РФ), а права членов семьи производны от права нанимателя.

3.2. Правовые последствия смерти нанимателя

Договор найма специализированного жилого помещения прекращается, в том числе в связи со смертью нанимателя (ст. 101, 102, 103 ЖК РФ). Наследования здесь нет вообще: ни право пользования, ни помещение в наследственную массу не входят.

Однако законодательство устанавливает гарантии от выселения без предоставления другого жилья для отдельных категорий граждан, проживающих в служебных помещениях и общежитиях (ч. 2 ст. 102, ч. 2 ст. 103 ЖК РФ — например, для членов семьи работника, погибшего (умершего) в связи с исполнением трудовых обязанностей; для пенсионеров по старости; для инвалидов I и II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья, и др.). Эти гарантии — не наследование, а самостоятельное социальное право, реализуемое в порядке ст. 103 ЖК РФ.

3.3. Практический вывод по версии 2

Наследники прав на помещение не получают; после смерти нанимателя договор прекращается. Единственное, на что можно рассчитывать, — предоставление другого жилого помещения по ч. 2 ст. 103 ЖК РФ при наличии прямо перечисленных в норме оснований, причём это право принадлежит не наследникам как таковым, а лицам, отвечающим критериям нормы и проживавшим в помещении.

4. Версия 3: жилое помещение в доме ЖСК (ЖК) с невыплаченным паем

4.1. Регулирование

Если паевой взнос за квартиру не выплачен полностью, член кооператива не является собственником помещения. В этом случае применяются специальные правила:

- член ЖК, ЖСК, иного потребительского кооператива, полностью внесший паевой взнос, приобретает право собственности на соответствующее помещение (п. 4 ст. 218 ГК РФ);
- при наследовании пая (или части пая) наследник имеет право быть принятым в члены кооператива (ст. 130 ЖК РФ; сходное правило содержится в ст. 1177 ГК РФ применительно к наследованию прав, связанных с участием в потребительском кооперативе).

4.2. Практический вывод по версии 3

Здесь наследственная масса есть, но её объектом выступает **не «квартира по соцнайму», а пай (и связанное с его выплатой право требования) либо паенакопления**. Если на дату смерти пай не выплачен, наследники вправе вступить в кооператив и продолжить выплату; после полной выплаты пая они приобретают право собственности (п. 4 ст. 218 ГК РФ). Если пай выплачен полностью при жизни, квартира входит в наследство как обычный объект недвижимости.

5. Версия 4: договор коммерческого найма

5.1. Регулирование

Договор коммерческого найма регулируется гл. 35 ГК РФ (ст. 671–688). Специфика: согласно п. 2 ст. 686 ГК РФ, **в случае смерти нанимателя договор найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему соглашению между ними**. Если такое соглашение не достигнуто, нанимателем становится любой из них по решению суда.

5.2. Практический вывод по версии 4

Наследования нет: наследники к помещению по этому основанию не подходят. Право пользования сохраняется у постоянно проживавших с нанимателем граждан в порядке договорного правопреемства, а не по наследству. Как отмечено выше, к социальному найму эта норма напрямую не применяется в силу п. 3 ст. 672 ГК РФ.

6. Версия 5: помещение формально «неприватизировано», но право собственности уже возникло

6.1. Возможные основания

Помещение может быть «неприватизировано» в буквальном смысле (приватизация не оформлялась), но при этом находиться в собственности наследодателя в силу:

- купли-продажи, мены, дарения (гл. 30–32 ГК РФ);
- ранее открытого и принятого наследства (ст. 1152–1153 ГК РФ);
- полной выплаты паевого взноса (п. 4 ст. 218 ГК РФ);
- иных предусмотренных законом оснований.

6.2. Практический вывод по версии 5

В этом случае применяется **обычный наследственный порядок**: наследники первой очереди — дети, супруг и родители (ст. 1142 ГК РФ), при их отсутствии — вторая очередь (ст. 1143 ГК РФ) и так далее до восьмой очереди (ст. 1145 ГК РФ); нетрудоспособные иждивенцы — ст. 1148 ГК РФ; обязательная доля — ст. 1149 ГК РФ; недостойные наследники отстраняются по ст. 1117 ГК РФ. Наследство принимается подачей заявления нотариусу либо фактическими действиями (ст. 1153 ГК РФ) в течение шести месяцев со дня открытия наследства (ст. 1154 ГК РФ), с возможностью восстановления срока (ст. 1155 ГК РФ).

7. Исключение: приватизация начата при жизни, но не завершена

Это единственная ситуация, в которой наследники могут получить самой помещение, и по ней существует конкурирующая практика — её необходимо изложить в обоих вариантах.

7.1. Позиция А (преобладающая): право на приватизацию не наследуется, но «незавершённая воля» защищается

Базовое правило: право на приватизацию носит личный характер, оно неотчуждаемо и непередаваемо, а потому само по себе в состав наследства не входит (ст. 1, 2 Закона РФ № 1541-1; ст. 1112 ГК РФ). Однако судебная практика выработала исключение, закреплённое в п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"»: если гражданин при жизни **выразил волю на приватизацию** (подал заявление и необходимые документы), но умер до оформления договора передачи либо до государственной регистрации права собственности **по не зависящим от него причинам**, само это обстоятельство не может служить основанием к отказу наследникам во включении помещения в состав наследства. Аналогичный подход развит в Обзоре судебной практики по делам, связанным с реализацией гражданами права на приватизацию жилых помещений (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2016).

Существенны условия применения этой позиции:

1. заявление подано самим наследодателем при жизни в уполномоченный орган (либо в организацию, осуществляющую передачу жилья);
2. воля не была отозвана;
3. завершение процедуры не состоялось по причинам, не зависящим от гражданина (смерть, бездействие органа, волокита с оформлением);
4. соблюдён установленный законом порядок (согласие всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет — ст. 2 Закона № 1541-1; соблюдение двухмесячного срока рассмотрения заявления наймодателем — ст. 8 Закона № 1541-1).

При выполнении этих условий помещение включается в наследственную массу, и далее наследование идёт по общим правилам (ст. 1142–1145, 1152–1154 ГК РФ). В такой ситуации появляется и преимущественное право, предусмотренное **п. 3 ст. 1168 ГК РФ**: если в состав наследства входит

жилое помещение, раздел которого в натуре невозможен, наследники, проживавшие в этом помещении ко дню открытия наследства и **не имеющие иного жилого помещения**, имеют перед другими наследниками, не являющимися собственниками этого помещения, преимущественное право на получение помещения в счёт своих наследственных долей (смежные правила — п. 1 и 2 ст. 1168 ГК РФ, ст. 133 ГК РФ о неделимой вещи; разъяснения — п. 66 и 68 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»).

7.2. Позиция Б (буквальная): приватизация завершается только договором и регистрацией

Согласно буквальному смыслу ст. 1, 2, 7 Закона РФ № 1541-1, право собственности на приватизируемое помещение возникает у гражданина из договора передачи и подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 8.1, ст. 131, ст. 219 ГК РФ). Если договор передачи не заключён, объекта наследственного права (вещи или имущественного права на неё) не существует; следовательно, наследники не могут претендовать на помещение, а вправе лишь оспаривать неправомерный отказ органа, если он последовал при жизни наследодателя. В рамках этой логики возможен спор о том, что право собственности при приватизации возникает не с момента регистрации, а с момента заключения договора передачи (позиция, встречающаяся в практике по «старым» приватизациям); однако применительно к незавершённым процедурам этот аргумент работает только в связке с п. 8 Постановления Пленума № 8.

7.3. Пограничные ситуации

- **Заявление не подавалось.** Наследники права на помещение не получают: приватизация возможна только для лица, занимающего помещение на условиях социального найма (ст. 2 Закона № 1541-1), а наследники, не проживавшие и не вселённые в помещение, таким лицом не являются. Наследник, проживавший в помещении как член семьи нанимателя, напротив, вправе требовать признания себя нанимателем (ст. 82 ЖК РФ) и затем реализовать право на приватизацию.
- **Заявление подано, но орган отказал при жизни наследодателя.** Отказ может быть оспорен наследниками в суде в порядке производства по публично-правовым спорам; при признании отказа незаконным и удовлетворении требования о передаче помещения в собственность помещение включается в наследственную массу.
- **Помещение относится к категориям, не подлежащим приватизации** (ст. 4 Закона № 1541-1: служебные, общежития, аварийное, в закрытых

военных городках и др.) — исключение неприменимо: приватизация невозможна ни при жизни, ни после смерти.

7.4. Практический вывод по исключению

Единственный путь к тому, чтобы неприватизированная квартира оказалась в наследстве, — доказывание того, что воля на приватизацию была выражена при жизни и не реализована по независящим от наследодателя причинам. Соответствующее требование оформляется как иск о включении жилого помещения в состав наследства и признании права собственности в порядке наследования, с привлечением наймодателя и нотариуса. Практически это требует: заявления о приватизации с отметкой о приёме, документов о согласии членов семьи, выписок из ЕГРН и лицевых счетов, справок о составе семьи, доказательств обращения в орган после подачи заявления.

8. Дополнительные аспекты, которые необходимо учитывать

8.1. Долги по оплате жилья и коммунальных услуг

Обязанность по внесению платы лежит на нанимателе и членах его семьи солидарно (ст. 67, 68, 69 ЖК РФ; ст. 153–155 ЖК РФ). Задолженность наследодателя, возникшая перед наймодателем, формирует долг наследодателя, по которому наследники, принявшие наследство, отвечают солидарно **в пределах стоимости перешедшего к ним наследственного имущества** (п. 1 ст. 1175 ГК РФ). Практический риск: если наследственная масса невелика, эта ответственность ограничена её стоимостью; если помещение включено в наследство через механизм «незавершённой приватизации», ответственность может быть обеспечена его стоимостью.

8.2. Супружеская доля и режим имущества

Если помещение всё-таки находится в собственности наследодателя и приобретено в браке (в том числе в порядке приватизации), необходимо учитывать режим общего имущества супругов: доли определяются по ст. 34, 38 СК РФ, за исключением имущества, полученного по безвозмездным сделкам, к числу которых относится приватизация (ст. 36 СК РФ), — а значит, приватизированная в браке квартира, как правило, не является общим имуществом. Эта деталь определяет объём наследственной массы и количество наследников, фактически претендующих на помещение.

8.3. Переход права собственности на помещение

Переход права собственности на занятое по договору социального найма помещение, а равно права хозяйственного ведения или оперативного управления не влечёт расторжения или изменения договора социального найма (ст. 64 ЖК РФ; сходное правило — ст. 675 ГК РФ). Это означает, что смена наймодателя (например, передача дома от муниципалитета иной организации) не даёт оснований для прекращения прав проживающих.

8.4. О применении исковой давности

По требованиям об установлении статуса нанимателя (ст. 82 ЖК РФ) практика неединообразна: часть судов рассматривает их как требования о признании, к которым применяется общий трёхлетний срок (ст. 196 ГК РФ), часть — как длящиеся отношения, где срок не применяется. Практическая рекомендация — не откладывать обращение: как только у наследника возникает намерение оформить договор социального найма на себя, следует направить письменное требование наймодателю и сохранить доказательства его вручения.

9. Сводный итог по всем версиям

Ситуация	Что наследуется	Кто получает право на помещение
Социальный найм	Ничего в отношении помещения; иное имущество — по общим правилам	Проживавшие совместно члены семьи нанимателя (ст. 69, 71 ЖК РФ); один из них — нанимателем (ст. 82 ЖК РФ)
Специализированный фонд (служебное, общежитие)	Ничего	Никто; отдельные категории — право на другое жильё по ч. 2 ст. 103 ЖК РФ
ЖСК с невыплаченным паем	Пай (паенакопления), право участия в кооперативе	Наследники, принятые в члены кооператива (ст. 130 ЖК РФ, п. 4 ст. 218 ГК РФ)
Коммерческий наём	Ничего	Постоянно проживавшие с нанимателем граждане (п. 2 ст. 686 ГК РФ), в порядке договорного, а не наследственного правопреемства

Ситуация	Что наследуется	Кто получает право на помещение
Право собственности по иным основаниям	Помещение	Наследники по закону/завещанию (ст. 1142–1145, 1118–1120 ГК РФ)
Приватизация начата при жизни, не завершена	Помещение — при доказанности воли и независящих причин (п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8)	Наследники; преимущественное право — у проживавших и не имеющих иного жилья (п. 3 ст. 1168 ГК РФ)

10. Оговорка об источниках

Тексты ст. 76, 83, 64 ЖК РФ приведены в настоящем разборе в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. В приложенном корпусе документов эти же статьи воспроизводятся в ряде актов (в том числе Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ, Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ, Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ, Распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп); совпадение текстов носит технический характер и не создаёт самостоятельных правовых норм сверх ЖК РФ, а датировки отдельных документов подлежат проверке по официальному portalу опубликования правовых актов (pravo.gov.ru) перед использованием в процессуальных документах.

Список использованных нормативных источников и судебной практики

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации — ст. 35, 40.
2. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 8.1, 131, 133, 209, 218 (п. 4), 219, 246, 292.
3. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 671, 672 (п. 1–3), 674, 675, 677, 680, 681, 685, 686 (п. 2).
4. Гражданский кодекс РФ, часть третья: ст. 1112 (абз. 2), 1113, 1114, 1116, 1117, 1118–1121, 1142–1149, 1152–1158, 1168, 1175, 1177.
5. Жилищный кодекс РФ: ст. 1, 2, 49–51, 57, 60, 61, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 76, 80, 82, 83 (ч. 5), 92, 93, 94, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 130.

6. Семейный кодекс РФ: ст. 34, 36, 38.
7. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: ст. 1, 2, 4, 7, 8, 11.

Судебная практика

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"» — п. 8.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» — п. 66, 68 (преимущественные права при разделе наследства).
4. Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией гражданами права на приватизацию жилых помещений (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2016).

